

NUTZUNGSKONZEPT ZENTRUMSENTWICKLUNG RIETHÜSLI



EIN QUARTIER, DAS VERBINDET

Mit dem Quartier Riethüsli entsteht eine neue Nachbarschaft mit hohem Identifikationswert, in der Begegnung und Gemeinschaft grossgeschrieben werden.

Seine vielfältigen Lebensräume bieten Menschen einen Ort, wo verschiedene Bedürfnisse ein Zuhause finden. Es ist ein Mix aus Wohnungen gemeinschaftlichen- und gewerblichen Nutzungen. Als verbindendes Element unter den Bewohner:innen und Gewerbler:innen wird eine Mietergenossenschaft gegründet. Alle Bewohner:innen und Gewerbler:innen haben ein Mitspracherecht und können so das Zentrum mitgestalten. So entsteht eine einzigartige Gemeinschaft. Eine zentrale Rolle spielen dabei die gemeinschaftlichen Flächen sowie die publikumsorientierten EG-Nutzungen mit ihren auf das Quartier abgestimmten Flächen.

Das Zentrum Riethüsli verbindet Neues mit Bestehendem und schafft durch seine Abfolge von Plätzen, Wegabfolgen, Freiräumen und architektonisch wertvoll gestaltete Gebäuden einen grossen Mehrwert für das gesamte Quartier. Darüber hinaus leisten die nachhaltige sowie klimafreundliche Bauweise einen wertvollen Beitrag zur Weiterentwicklung der Energiestadt St.Gallen.



Typologische Vielfalt für ein lebendiges Nutzungsszenario und Qualität im Privaten

Das Zentrum Riethüsli gewinnt seine Identität im Zusammenspiel von den bestehenden Bauten an der Teufener Strasse mit dem Neubau entlang der Bahn. Der entstehende Zwischenraum liegt inmitten bespielter Erdgeschosse und erhält so den Charakter eines öffentlichen Quartierplatzes. Die Wohnungen gruppieren sich um diesen Freiraum herum und aktivieren ihn in den oberen Geschossen.

Die städtebauliche Setzung schafft dabei die typologische Vielfalt für ein lebendiges Nutzungsszenario:

- Die beiden Bestandsbauten werden saniert und in ihrem Charakter erhalten. Neben 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen in den Regelgeschossen werden die Dachgeschosse angehoben und mit Lukarnen versehen. So entstehen grosszügige, helle Dachwohnungen
- Zusätzliche lärmabgewandte Balkone und grosse Öffnungen hin zum Quartierplatz werten die Wohnungen der Bestandsbauten deutlich auf und garantieren eine hohe Wohnqualität.
- Der Neubau erstreckt sich entlang der Bahn. Eine grosszügige Laubengangerschliessung entlang des Quartierplatzes verbindet die Geschosswohnungen.
- Pro Geschoss entstehen fünf Wohnungen von unterschiedlicher Grösse, die sowohl von der Ausrichtung zum Quartierplatz als auch von der Aussicht in das Tal der Demut profitieren. Gut proportionierte Zimmer sorgen für eine zeitgemässe und hochwertige Wohnatmosphäre.
- Die Wohnungen erhalten grosszügige, private Aussenräume an attraktiven und gut besonnten Standorten.
- Ein Gemeinschaftsraum auf dem EG Niveau Bus der Teufener Strasse 145 rundet das Angebot für die Bewohner:innen ab.

VIELFÄLTIGE WOHNUNGEN – NICHT NUR FÜR FAMILIEN

Die insgesamt 36 in Typen und Grösse variierenden Wohnungen werden den Wohnbedürfnissen in unterschiedlichen Lebensphasen und Lebensentwürfen gerecht.

Whgs.-Mix.	Altbau	Neubau	Total	Anteil
2.5-Zi-Whg.	4	10	14	39%
3.0-Zi-Whg.	1	0	1	3%
3.5-Zi-Whg.	2	5	7	19%
4.5-Zi-Whg.	6	4	10	28%
5.5-Zi-Whg.	0	4	4	11%
Total Whg.	13	23	36	100%

Der Fokus im Zentrum Riethüsli liegt auf Familien: 40% der Wohnungen verfügen über 4.5 bis 5.5 Zimmer. Dazu kommen rund ein Fünftel 3- bis 3.5-Zimmer-Wohnungen, die sich an

Kleinfamilien wie auch Paare oder Einzelpersonen richten. Letzteren bieten sich auch die 2.5-Zimmer-Wohnungen an, die rund ein Drittel des Angebots ausmachen.

ATTRAKTIVE ERDGESCHOSSE BELEBEN DAS QUARTIER

Die Bespielung der Erdgeschosse, sowohl der Bestandsbauten als auch der Neubauten, aktiviert das Quartierzentrum mit publikumsintensiven Nutzungen. Eine quartiereigene Bäckerei, bleibt in den Bestandesbauten bestehen. Ergänzend kommt einen Atelierfläche und der Gemeinschaftsraum hinzu. Im Neubau rundet eine Coop-Filiale das Angebot ab. Für die Belegung oder Gewerbeflächen sind sowohl ein Konzept mit Gastronomienutzung und Saal als auch eine zweigeschossige Nutzung von Coop denkbar.

Gewerbe (exkl. Lager)	Altbau	Neubau	Total	Anteil
EG Bahn	0 m ²	ca. 530 m ²	ca. 530 m ²	60%
EG Bus	ca. 138 m ²	ca. 214 m ²	ca. 352 m ²	40%
Total Gewerbe	ca. 138 m²	ca. 744 m²	ca. 882 m²	100%
Gemeinschaftsraum	Altbau	Neubau	Total	Anteil
EG Bus	ca. 40 m ²	0 m ²	ca. 40 m ²	100%

Abwechslungsreiche Freiräume mit Aneignungsmöglichkeiten

Die hohe Bebauungsdichte und die komplexe topographische Situation stellt hohe Anforderungen an den Freiraum. Auch muss er den Ansprüchen der Zentrumsentwicklung und des Verkehrsknotenpunkts gerecht werden. Die Antwort liegt in eleganter, dörflich anmutender Kleinteiligkeit, die hohe Aufenthaltsqualität mit Durchlässigkeit verbindet.

Treppen, Rampen und offene Durchgänge verknüpfen alle Teilräume. Die Wege weiten sich zu abwechslungsreichen Räumen von variabler, stets kraftvoller Atmosphäre. Im Norden liegt der Zentrumsplatz. Das ÖV-Wartehäuschen, der Brunnen und die Aussenbestuhlung der Bäckerei liegen im angenehmen Schatten von Edelkastanie und Flaumeiche.

Zwischen Alt- und Neubau öffnet sich von hier aus der obere Hof. Er bietet Anwohner:innen und Café Besucher:innen Aufenthaltsqualität unter einem schattenspendenden Blätterdach. Über Treppen geht es von hier weiter in den privaten Teil des Freiraums, den Spielhof. Er bietet Zugang zum öffentlichen Fussgängerbereich an der Teufener Strasse, aber auch zum Bahnsteig der Appenzeller Bahn sowie auf die unterste Ebene, den Erschliessungshof des Zentrums.

Hoher Identifikationswert: Die Bewohner:innen selbst sind die Eigentümer:innen

Den Identifikationswert steigern wir nicht nur über gemeinschaftlich orientierte Angebote und Freiräume sowie die Möglichkeiten diese aktiv mitzugestalten und anzueignen. Vor allem die Trägerschafts- bzw. Investitionsformen tragen wesentlich zu einer hohen Identifikation der Bewohner:innen mit der neuen Nachbarschaft bei. Als Mittelweg zwischen Miet- und Eigentumswohnungen sind in der Mietergenossenschaft die Bewohner:innen und Gewerbler:innen selbst die Eigentümer:innen und übernehmen Verantwortung für die Nachbarschaft.

Die Genossenschaft WIRIETHÜSLI ist für den breiten Mittelstand. Für die 36 Wohnungen sehen wir den urschweizerischen kooperativen Ansatz der Mietergenossenschaft vor. Die zu gründende Genossenschaft «Riethüsli» mit Sitz in St.Gallen wird eine vollständig von den künftigen Bewohner:innen bzw. Genossenschafter:innen und damit von St.Galler:innen selbst bestimmt getragene und betriebene Wohnbaugenossenschaft.

Die «gemeinnützige» Trägerschaftsform der Genossenschaft vereint die Vorteile von:

- Praktischer Kündigungsschutz bei gleichzeitiger Flexibilität als Mieter
- Kostenmiete: wie die Selbstnutzer im Eigentum bezahlen sie nur ihre direkten Kosten für Landerwerb, Bau, Finanzierung, Betrieb und Unterhalt. Es fliesst keine Rendite ab.
- Möglichkeit verfügbares Kapital (auch aus der Pensionskasse) risikoarm und adäquat verzinst als Genossenschaftsanteile anzulegen.
- Erschwinglich für eine breite Bevölkerungsschicht durch tiefe Tragbarkeitschürde, da Eigentum im Kollektiv.

Die Realisierung als Anlageobjekt oder im Stockwerkeigentum ist aufgrund der wirtschaftlichen Parameter ebenfalls möglich. Sie bietet eine Rückfallvariante, falls die Gründung der Mietergenossenschaft aus nicht vorhersehbaren Gründen keine Option sein sollte.

Nachhaltigkeit in allen Dimensionen

Ein wichtiger Baustein zum ressourceneffizienten Bauen ist die Schonung bestehender Bausubstanz. Durch den Erhalt der beiden Gründerzeithäuser an der Teufener Strasse und ihre Renovierung können diese beiden robusten und städtebaulich wichtigen Volumen in die Zukunft überführt werden. Gleichzeitig kann zahlbarer Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsschichten erhalten bleiben, was für die soziale Nachhaltigkeit und die Durchmischung im Quartier entscheidend ist.

Um das Zentrum Riethüsli möglichst nachhaltig zu bauen, sind folgende Punkte entscheidend:

- Baugrubenaushub und Erstellung von Untergeschossen werden minimiert. Nur ein Untergeschoss wird erstellt, da der Neubau in das Terrain eingepasst und der Detailhändler auf Gleisniveau untergebracht wird.
- Die Fassadenkonstruktion wurde in der Überarbeitung weiter verbessert (Gebäudehüllzahl 1.25). Der Fensteranteil liegt bei rund 30 Prozent, was einer optimalen Balance zwischen

Sonneneinstrahlung im Sommer und im Winter entspricht.

- Die gebäudetechnischen Anlagen werden sowohl in den Alts als auch in den Neubauten auf das Wesentliche reduziert.
- Trotz der hohen Dichte der Volumen wurde bei der Gestaltung der Freiräume der Versickerungsfähigkeit der Böden und Dächer grosse Aufmerksamkeit geschenkt.
- Unversiegelte Flächen als Schotterrasen und Chaussierung, Pflanztröge, punktuelle Fassadenbegrünung, extensiv begrünte Flachdächer sowie ein üppiger Baum- und Strauchbestand tragen massgeblich zu einem optimierten Stadtklima und einer hohen Biodiversität bei.
- Die Hauptdächer des Neubaus werden mit aufgeständerten PV-Modulen über dem extensiv begrünten Flachdach bestückt. Die Dächer der Altbauten werden energetisch angepasst und ebenfalls mit PV-Anlagen ausgestattet. Insgesamt wird die Anforderung aus dem Wettbewerbsprogramm von 7 m² PV /100m² EBF um 28 % verbessert.
- Mit diesen Massnahmen kann der Standard SNBS Gold problemlos erreicht werden.

Das Zentrum Riethüsli kann in Fragen von Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu einem Vorbild für fortschrittliches und zeitgemässes Bauen im städtischen Kontext werden. Es entwickelt die Energiestadt St.Gallen nachhaltig weiter und liefert einen wichtigen Beitrag zur 2000-Watt-Kompatibilität



Standortgerechte Mobilität

Ressourcen- und umweltschonende ÖV-Nutzung wird angesichts des optimalen Anschlusses aktiv gefördert: Der Fokus bezüglich Mobilität liegt darauf, Alternativen zum Auto zu bieten:

- Reduzierte Parkmöglichkeiten in der Tiefgarage.
- Grosszügige Velostellplätze (rund 100 Plätze bedeuten mindestens ein Stellplatz pro Zimmer), verteilt über den komfortabel erreichbaren Veloraum auf Ebene Bahn, Hauseingänge und Umgebung.
- Lademöglichkeiten für E-Bikes im Veloraum.
- Angebot eines Mobility Car-Sharing Parkplatzes in der Tiefgarage